

Bản án số: 30/2024/DS-ST  
Ngày: 29 - 3 - 2024  
V/v Tranh chấp hợp đồng  
chuyển đổi quyền sử dụng  
đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Phước Toàn.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Trần Thị Mỹ Xuân.

Ông Lâm Văn Tùng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Tỏa - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và ngày 29 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 187/2023/TLST-DS, ngày 13 tháng 6 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2024/QĐXXST-DS ngày 29/02/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2024/QĐST-DS ngày 19/3/2024 giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:*

1. Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1959.(có mặt)

2. Ông **Nguyễn Văn U**, sinh năm 1970. (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Long T, xã Tân L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

*- Bị đơn:* Ông **Đình Văn T (C)**, sinh năm 1966. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Long A, xã Tân L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Huỳnh Thị L**. (vắng mặt)

2. Ông **Nguyễn Chí T**. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Long T, xã Tân L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

3. Bà **Nguyễn Thị H.** (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp C, thị trấn P, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

4. Bà **Nguyễn Thị T.** (vắng mặt)

5. Bà **Nguyễn Thị Tố Q.** (vắng mặt)

6. Bà **Nguyễn Thị Tố C.** (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Long T, xã Tân L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

7. Bà **Lê Thị K.** (có mặt)

Địa chỉ: ấp Long A, xã Tân L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***- Theo nội dung đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:***

Do khó khăn trong việc canh tác ruộng nên vào năm 1996 ông với ông Nguyễn Văn U có thỏa thuận đổi đất với ông Đinh Văn T, ông với ông U phần đất có diện tích ngang 15m, dài 31m, thuộc thửa 242, tờ bản đồ số 08 do ông Nguyễn Văn U đứng tên quyền sử dụng đất và phần đất diện tích chiều ngang 27m, dài 31m, thuộc thửa 238, tờ bản đồ số 08 do ông đứng tên quyền sử dụng đất để đổi lấy phần đất diện tích 650m<sup>2</sup> thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 08 của ông Đinh Văn T các phần đất đều tọa lạc: ấp Long A, xã Tân L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng để làm đường nước ra vào ruộng. Việc đổi đất không có làm giấy tờ do ông T nói giữa hai bên là chỗ thân quen nên không có làm giấy tờ. Các bên có nhờ ông Nguyễn Văn T đứng ra đo đất và cặm ranh dùm, việc thỏa thuận có nhiều người kẻ cận biết và chứng kiến.

Sau khi đổi đất thì các ông đã nhận 650m<sup>2</sup>, thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 08 và làm đường nước xuống ruộng của các ông. Sử dụng từ năm 1996 cho đến nay không có ai ngăn cản hay tranh chấp và ông T cũng đã nhận và sử dụng hai phần đất của các ông. Tuy nhiên vào ngày 29/3/2023 thì phía ông T lại tự ý ngang nhiên đắp đường nước của các ông lại không cho các ông bơm nước ra vào ruộng để canh tác lúa. Phía ông T còn mượn xe cuốc đắp cái đường nước này lại. Ông và ông U cùng qua gặp ông T thì ông T nói là đất này ông không đổi nữa. Hiện ông T đã lấy lại phần đất diện tích 650m<sup>2</sup> thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 08 và không cho các ông sử dụng nữa. Ông có nhờ chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng đổi đất xác lập vào năm 1996 giữa ông, ông Nguyễn Văn U với ông Đinh Văn T và yêu cầu Tòa án buộc ông Đinh Văn T trả lại cho ông diện tích 325m<sup>2</sup>, thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 8, tọa lạc: ấp Long A, xã Tân L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất này cho ông.

**- Theo nội dung đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn U trình bày:**

Ông thống nhất với lời trình và yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B là vào năm 1996 giữa ông, ông Nguyễn Văn B với ông Đinh Văn T có hoán đổi đất với nhau ông lấy phần đất diện tích ngang 15m, dài 31m, thuộc thửa 242, tờ bản đồ số 08 do ông đứng tên quyền sử dụng đất và phần đất diện tích chiều ngang 27m, dài 31m, thuộc thửa 238, tờ bản đồ số 08 do ông B đứng tên quyền sử dụng đất để đổi lấy phần đất diện tích 650m<sup>2</sup> thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 08 của ông Đinh Văn T các phần đất đều tọa lạc: ấp Long A, xã Tân L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng để làm đường nước ra vào ruộng. Việc đổi đất không có làm giấy tờ gì. Tuy nhiên, đến năm 2023 phía ông T yêu cầu ông đôn cây để trả lại phần đất đã hoán đổi cho ông T và ông T cũng đã trả lại đất cho ông. Việc ông T lấy lại phần đất đã đổi làm cho ông không có đường nước để sản xuất các công ruộng phía sau. Ông có nhờ chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng đổi đất xác lập vào năm 1996 giữa ông, ông Nguyễn Văn B với ông Đinh Văn T và yêu cầu Tòa án buộc ông Đinh Văn T trả lại cho ông diện tích 325m<sup>2</sup>, thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 8, tọa lạc: ấp Long A, xã Tân L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất này cho ông.

**- Bị đơn ông Đinh Văn T trình bày:**

Ông thừa nhận có hoán đổi đất với ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn U diện tích và thửa đất như ông U và ông B trình bày. Các bên chỉ thỏa thuận đổi để sử dụng chứ không có đổi luôn và đất ai vẫn còn quyền của người đó và hàng năm vẫn đóng thuế phần đất của mình nên không có làm giấy tờ hay chuyển tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng phần đất đổi thì ông thấy bất tiện cho việc ông sử dụng đất. Phía ông U và ông T bơm và xả nước qua ruộng ông làm ông khó canh tác. Đồng thời, khi con ông canh tác ruộng và có nhờ xả nước qua thì phía ông B và ông U không cho nên ông không đồng ý đổi nữa. Hiện ông đã lấy lại phần đất hơn một năm và ông cũng đã trả lại phần đất đã đổi cho ông U và ông B. Phần đất của ông đổi với phần đất của ông B và ông U vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này có nguồn gốc là của cha mẹ ông để lại cho vợ chồng ông sử dụng.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn U thì ông không đồng ý.

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K trình bày:**

Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Đinh Văn T, ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

**- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử (HĐXX) đúng thành phần, thực hiện đầy

đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi đất. Đồng thời, phần đất tranh chấp và các bị đơn có địa chỉ tại ấp Long A, xã Tân L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng nên quan hệ pháp luật tranh chấp được HĐXX xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng theo qui định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thị L, ông Nguyễn Chí T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Tố Q, bà Nguyễn Thị Tố C. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ lần thứ 02 nhưng các đương sự nêu trên vắng mặt không có lý do. Do đó, HĐXX căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

- Về nội dung:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi giữa các nguyên đơn với bị đơn được xác lập vào năm 1996 đối với một phần đất thuộc thửa đất 242, 238 và một phần đất thuộc thửa 239, cùng tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc: ấp Long A, xã Tân L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời, yêu cầu công nhận một phần đất đã đổi diện tích theo đo đạc thực tế là 491,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa 239, đất tọa lạc: ấp Long A, xã Tân L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho các nguyên đơn được sử dụng. Xét thấy, về nguồn gốc phần đất thuộc thửa 242 là của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U và thửa 238 của ông Nguyễn Văn B, hiện các thửa đất này đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với thửa đất 239 có nguồn gốc là của bị đơn nhưng đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đây là các tình tiết, sự kiện được các đương sự thừa nhận và không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất thì thấy, theo các nguyên đơn trình bày: Do nhu cầu sử dụng đường nước để canh tác nên vào năm 1996 giữa hai bên thỏa thuận chuyển đổi đất với nhau, các nguyên đơn đổi diện tích 01 công tằm cây tương đương 1.300m<sup>2</sup> thuộc thửa 242 của ông U và 238 của ông B để lấy diện tích 0,5 công tằm cây tương đương 650m<sup>2</sup> thuộc thửa 239 của bị đơn. Các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có làm hợp đồng. sau khi chuyển đổi thì cũng không có làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất và cũng không có đăng

ký với cơ quan có thẩm quyền. Theo bị đơn trình bày: Thực tế hai bên có thỏa thuận đổi đất với nhau, chỉ thỏa thuận miệng không có làm giấy tờ gì. Các bên thỏa thuận đổi để sử dụng mà không có đổi luôn, hằng năm bị đơn vẫn đóng thuế phần đất của mình. Tuy nhiên, do trong quá trình sử dụng phần đất đổi phía các nguyên đơn gây khó khăn cho bị đơn sử dụng phần đất còn lại nên không tiếp tục đổi nữa. Xét thấy: Về hình thức: các bên chỉ thỏa thuận miệng không có làm hợp đồng; Về nội dung: các nguyên đơn chuyển đổi đất của bị đơn để làm đường nước, phía bị đơn đổi đất dùng vào canh tác lúa nước. Thời điểm chuyển đổi, phần đất của các nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên đã thực hiện chuyển giao đủ diện tích đã thỏa thuận và sử dụng đúng theo mục đích chuyển đổi. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án thì phần đất bị đơn đổi của nguyên đơn hiện trạng các nguyên đơn đã cải tạo một phần là đường nước và một phần là bờ mậu, hiện trạng phần đất của nguyên đơn đổi với bị đơn sử dụng canh tác lúa nước.

[5] Xét về điều kiện công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất. Thì thấy, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; Việc thỏa thuận chuyển đổi là hoàn toàn tự nguyện; các bên đã chuyển giao nhận đất với nhau như thỏa thuận. Tuy nhiên, các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có làm hợp đồng, cũng không có làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 701 của Bộ luật dân sự năm 1995. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất thì phần đất của bị đơn vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Công văn số 20/TNMT ngày 25/01/2024 của Phòng tài nguyên và môi trường thị xã Ngã Năm xác định “*Thửa đất số 239, tờ bản đồ số 08, tọa lạc: ấp Long A, xã Tân L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong sổ mục kê ruộng đất ghi tên Đinh Văn Chuyển*” là vi phạm theo quy định tại Điều 693 của Bộ luật dân sự năm 1995. Từ khi thực hiện việc chuyển đổi các bên cũng không có tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nên chưa làm phát sinh hiệu lực việc chuyển đổi theo quy định tại Điều 696 của Bộ luật dân sự năm 1995. Đồng thời, tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận các bên thỏa thuận chuyển đổi đất là vì mục đích phục vụ sản xuất mà không chuyển đổi quyền sử dụng đất. Từ đó, xét về hình thức và nội dung hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các bên là chưa phù hợp theo quy định của pháp luật. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là không có cơ sở nên HĐXX không chấp nhận.

[6] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu, thì thấy: Các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu. Đối với nguyên đơn biết rõ phần đất khi nhận chuyển đổi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, sau khi chuyển đổi phía nguyên đơn tiến hành cải tạo làm đường nước, đường đi và trồng cây bị đơn cũng không ngăn cản. Tuy nhiên, hiện nay phía các nguyên đơn đã tự nguyện đốn cây để trả lại đất cho bị đơn, bị đơn đã lấy lại đất và tiến hành đắp đường thoát nước. Phía Bị đơn cũng đã giao lại phần đất cho các nguyên đơn. Tại phiên tòa các nguyên đơn cũng thừa nhận là bị đơn đã giao đất cho các nguyên đơn và không còn canh tác trên phần đất

này hơn 01 năm. Xét thấy, hiện các bên đã hoán trả lại các phần đất đổi cho nhau và cũng không có làm phát sinh thiệt hại. Đồng thời, trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án các đương sự cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu HĐXX không đặt ra xem xét. Đồng thời, do các bên đã tự giao trả lại đất cho nhau nên cũng không cần buộc các bên thực hiện nghĩa vụ giao trả lại cho nhau những gì đã nhận.

[7] Xét yêu cầu của các nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích theo số đo thực tế là 626,3m<sup>2</sup> (trong đó có diện tích hành lang bảo vệ kênh là 134,9m<sup>2</sup>), thửa số 239, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc: ấp Long A, xã Tân L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời yêu cầu công nhận phần đất này cho các nguyên đơn. Như nhận định tại mục [4], [5] và [6] thì điều kiện công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên đối với yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại phần đất chuyển đổi và công nhận phần đất này cho các nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[8] Đối với lời trình bày của các nguyên đơn cho rằng việc bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đã gây khó khăn cho các nguyên đơn trong việc canh tác phần đất ruộng phía sau vì không có đường nước. Xét thấy, từ khi bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất thì các nguyên đơn vẫn canh tác phần đất ruộng phía của mình. Theo các nguyên đơn hiện đang sử dụng nhờ đường bơm nước của phần đất kế bên cận ranh phần đất bị đơn. Do đó, đối với lời trình bày của nguyên đơn là ngoài đường nước đã đổi đất của bị đơn thì không còn đường nước nào khác là không có cơ sở. Trường hợp sau này các nguyên đơn không thỏa thuận được đường nước nào khác thì sẽ khởi kiện thành vụ án khác về việc mở đường nước.

[9] Về chi phí thẩm định và định giá với tổng số tiền là 14.277.644 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn không được chấp nhận nên các nguyên đơn phải liên đới chịu theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn không được chấp nhận. Đồng thời, mỗi nguyên đơn có một yêu cầu khởi kiện độc lập nên mỗi nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận là 300.000 đồng. Tuy nhiên, do nguyên đơn là ông Nguyễn Văn B là người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 3 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[11] Từ những phân tích nêu trên xét lời đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở nên HĐXX chấp nhận

Vì các lẽ nêu trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 157, Điều 165, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 693, Điều 696, Điều 701 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 73, Điều 74 của Luật đất đai năm 1993, Điều 203 của Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

**1/** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn U về việc yêu cầu công nhận hợp đồng đổi quyền sử dụng đất xác lập năm 1996 giữa ông Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn U với ông Đinh Văn T. Buộc bị đơn ông Đinh Văn T trả lại diện tích theo số đo thực tế là 626,3m<sup>2</sup> (trong đó có diện tích hành lang bảo vệ kênh là 134,9m<sup>2</sup>), thửa số 239, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc: ấp Long A, xã Tân L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời yêu cầu công nhận phần đất này cho các nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất xác lập năm 1996 giữa ông Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn U với ông Đinh Văn T đối với một phần thửa đất số 242 diện tích 361,4m<sup>2</sup>; một phần thửa đất số 238 diện tích 960,1m<sup>2</sup> và một phần thửa số 239 diện tích 626,3m<sup>2</sup> (trong đó có diện tích hành lang bảo vệ kênh là 134,9m<sup>2</sup>), cùng tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc: ấp Long A, xã Tân L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu. Phần đất có tứ cạnh như sau:

**\* Một phần thửa đất số 242 có số đo tứ cạnh:**

- + Hướng Đông giáp thửa 238 (112) có số đo: 31m
- + Hướng Tây giáp phần còn lại thửa 242 (113) có số đo: 30.99m
- + Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 242 (113) có số đo: 10.59m
- + Hướng Bắc giáp thửa 239 (49) có số đo: 12.26m

**\* Một phần thửa đất số 238 có số đo tứ cạnh:**

- + Hướng Đông giáp còn lại thửa 238 (112) có số đo: 32.20m
- + Hướng Tây giáp thửa 242 (113) có số đo: 31m
- + Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 238 (112) có số đo: 30.35m
- + Hướng Bắc giáp thửa 239 (49) có số đo: 30.13m

**\* Một phần thửa đất số 239 có số đo tứ cạnh:**

- + Hướng Đông giáp còn lại thửa 239 (49) có số đo: 36,92m + 13,52m
- + Hướng Tây giáp thửa 241 (487) có số đo: 27,63m + 14,46m
- + Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 242 (113) có số đo: 12.0m
- + Hướng Bắc giáp bờ kênh có số đo: 0,30m + 11,7m + 0,61m

(Có sơ đồ kèm theo)

**2/** Về chi phí thẩm định và định giá: Buộc các nguyên đơn ông Nguyễn Văn

B và Nguyễn Văn U liên đới phải chịu với tổng số tiền 14.277.644 đồng (*mười bốn triệu hai trăm bảy mươi bảy ngàn sáu trăm bốn mươi bốn đồng*). Trong đó, ông Nguyễn Văn B phải chịu 7.138.822 đồng (*bảy triệu một trăm ba mươi tám ngàn tám trăm hai mươi hai đồng*), ông Nguyễn Văn U phải chịu 7.138.822 đồng (*bảy triệu một trăm ba mươi tám ngàn tám trăm hai mươi hai đồng*). Các nguyên đơn đã thực hiện xong.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn ông U đã nộp 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009270, ngày 05/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B được miễn không phải chịu.

5/ Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND thị xã Ngã Năm;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đã ký**

**Nguyễn Phước Toàn**